LE POINT EN RECHERCHE

Octobre 2010 Série socio-économique 10-018

Évolution de la valeur nette des ménages au Canada, 1990 à 2009

INTRODUCTION

Pour de nombreux ménages, l'achat d'une maison est la plus grande acquisition qu'ils feront de toute leur vie. Le logement représente une proportion importante de la richesse des Canadiens. Le présent *Point en recherche* passe en revue l'évolution de l'actif, des dettes et de la richesse des ménages canadiens de 1990 à 2009, y compris les développements intervenus durant la période commençant au début du ralentissement économique de 2008. Il examine la contribution de l'immobilier à la valeur nette des Canadiens et l'évolution de la situation financière relative des propriétaires-occupants et des locataires au fil des ans.

Dans le présent *Point en recherche*, les termes « valeur nette » et « richesse » sont utilisés de façon interchangeable. La **valeur nette** d'un ménage est la différence entre la valeur de tous ses avoirs et celle de toutes ses dettes.

L'analyse de la période de 1990 à 2009 se fonde sur les comptes du bilan national trimestriels du secteur des particuliers et des entreprises individuelles, qui comprend les ménages, les entreprises individuelles et les organismes sans but lucratif au service des ménages.[1] Les données se rapportent à la période allant du premier trimestre de 1990 au troisième trimestre de 2009.

Les estimations des comptes nationaux pour le secteur des particuliers présentent plusieurs classes d'actif relatives à l'immobilier – immeubles résidentiels, immeubles non résidentiels et terrains. La valeur attribuée aux immeubles exclut les terrains sur lesquels ils se situent; au contraire, les terrains associés aux immeubles résidentiels sont inclus dans l'estimation totale des terrains.[2]

Dans son sens large, l'**avoir propre foncier** décrit la différence entre le prix auquel un logement pourrait être vendu et tout solde hypothécaire en souffrance. Dans le présent document, toutefois, en raison de la structure des comptes nationaux, l'avoir propre foncier est égal à la valeur des immeubles résidentiels que possède le secteur des particuliers, plus la valeur des terrains, moins la dette hypothécaire. Comme nous l'avons indiqué, les terrains comprennent les terrains résidentiels, les terrains non résidentiels et les autres terrains. En outre, la dette hypothécaire inclut l'ensemble des emprunts hypothécaires, qu'ils soient garantis par des propriétés résidentielles, des propriétés non résidentielles ou des terrains. La dette hypothécaire ne comprend pas les emprunts contractés pour acheter des propriétés à l'étranger.

Statistique Canada comptabilise les marges de crédit, qui peuvent servir à acheter des logements, comme un crédit à la consommation et non comme des emprunts hypothécaires. Même si elles ne figurent pas dans le total des emprunts hypothécaires, les marges de crédit, y compris celles qui sont garanties par l'avoir propre foncier de l'emprunteur, sont comptabilisées dans le total du passif et sont donc prises en compte dans les estimations de la valeur nette dans les comptes nationaux. Les conclusions exposées dans le présent *Point en recherche* sur les taux d'augmentation relatifs de la valeur nette et de l'avoir propre foncier au fil des ans ne sont pas touchées par l'exclusion des marges de crédit de la mesure de l'avoir propre foncier décrite ci-dessus.

---

[1] Statistique Canada, *Revue trimestrielle des comptes économiques canadiens*, premier trimestre de 2009 (Ottawa : Statistique Canada, 2009), page 67.

[2] Les estimations des comptes nationaux pour le secteur des particuliers et des entreprises individuelles excluent l'actif et le passif à l'étranger, y compris les propriétés résidentielles et les terrains à l'étranger, les emprunts hypothécaires sur des biens étrangers et les marges de crédit sur des biens étrangers.

Canada

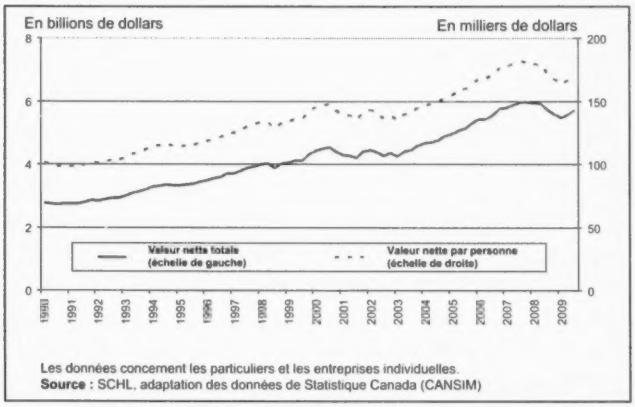
SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Les estimations des comptes nationaux font la distinction entre les secteurs (p. ex., particuliers, entreprises), mais pas les genres de ménage. Dans le présent document, la discussion de la répartition de la richesse et de la variation de la valeur nette selon le mode d'occupation et l'âge se fonde sur les données de *l'Enquête sur la sécurité financière* (ESF) de 2005 et de 1999 – les plus récentes enquêtes occasionnelles de Statistique Canada sur la valeur nette des ménages.[3] La couverture de l'actif et du passif dans l'ESF est généralement comparable à celle des comptes nationaux.[4]

La valeur nette – la différence entre ce qu'un ménage possède et ce qu'il doit – fournit à la fois un filet de sécurité et une source éventuelle de fonds. L'épargne et les autres actifs liquides permettent aux ménages de surmonter les licenciements, les maladies ou d'autres interruptions du flux de revenu. Les gens peuvent puiser dans leurs économies pour payer leur loyer, faire leurs paiements hypothécaires ou payer les frais d'entretien. La richesse peut également influer sur la demande de logement. L'épargne fournit la mise de fonds pour l'achat d'une maison et l'avoir propre accumulé par les propriétaires-occupants peut servir à financer des rénovations ou l'achat d'une maison plus chère ou d'une résidence secondaire, ainsi que les dépenses générales en biens et services de consommation.

Évolution de la valeur nette de 1990 à 2009

En 2009, la valeur nette totale des ménages canadiens s'est établie à 5,7 billions de dollars, ce qui est plus de deux fois supérieur à 1990, après correction en fonction de l'inflation (voir la figure 1). L'augmentation par habitant a été légèrement moins importante, car la population canadienne a crû durant cette période. La valeur nette réelle par habitant au troisième trimestre de 2009 était de 169 000 $, contre 101 000 $ au premier trimestre de 1990.[5]



Les données concernent les particuliers et les entreprises individuelles.
Source : SCHL, adaptation des données de Statistique Canada (CANSIM)

Figure 1 Valeur nette des ménages, Canada, 1990 à 2009 (en dollars constants de 2009)

La valeur nette des ménages est la valeur de la totalité de l'actif, comme des actions, des obligations et des biens immobiliers, de laquelle on retranche la dette accumulée (passif). L'actif tombe dans deux grandes classes, la classe financière et la classe non financière. Les actifs financiers, qui comprennent les dépôts bancaires, les actions et les obligations, comptaient pour 55 % de l'actif des ménages en 2009 (voir le tableau 1), ce pourcentage ayant légèrement augmenté depuis 1990.

Les biens immobiliers – la valeur des immeubles résidentiels et des terrains – représentent la majeure partie de l'actif non financier (85 % en 2009 et 77 % en 1990). Les emprunts hypothécaires comptent pour bien plus de la moitié du passif des ménages (62 % en 2009), leur pourcentage baissant légèrement au cours de la période de 1990 à 2009. Nous reviendrons sur ce point plus loin.

Au début des années 1990, le Canada a essuyé une récession, suivie de plusieurs années de croissance anémique. Durant la seconde moitié de la décennie, l'économie a amorcé une reprise et a commencé à produire une chaîne de gains robustes sur les plans de l'emploi et du revenu. La vigueur du marché du travail n'a pris fin qu'avec l'arrivée du ralentissement économique, en 2008. Sur cette toile de fond économique, les marchés boursiers ont progressé légèrement au début des années 1990 et ont eu des périodes notables de creux au début du millénaire (2001 à 2003) et en 2008-2009,

[3] Une revue de la valeur nette des ménages canadiens fondée sur l'ESF de 1999 est disponible dans *Le Point en recherche* intitulé *Revenu des ménages, valeur nette et abordabilité du logement au Canada*, publié par la SCHL en 2006, qui présente des détails qui ne peuvent pas être étudiés ici, notamment les relations entre la valeur nette et l'abordabilité du logement, les écarts dans la valeur nette d'une province à l'autre et la valeur nette des diverses combinaisons d'âge et de mode d'occupation.

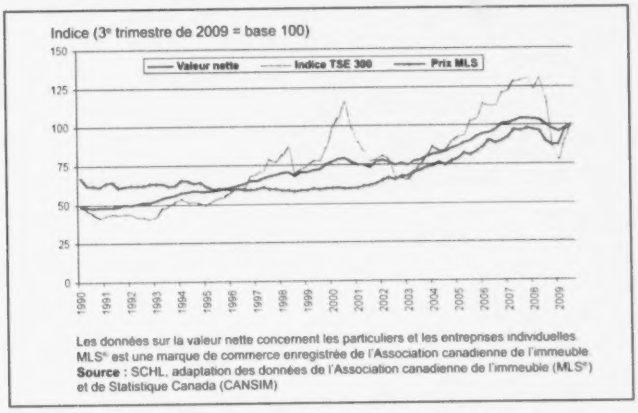
[4] Dans les deux sources, l'actif est divisé en classes financière et non financière, et le passif comprend les emprunts hypothécaires, le crédit à la consommation et les autres dettes. Dans les comptes nationaux comme dans *l'Enquête sur la sécurité financière*, les chiffres de la valeur nette comprennent la valeur estimative des prestations de régimes de pension d'employeur.

[5] Les chiffres de la valeur nette par personne sont arrondis au millier de dollars près.

Tableau 1 Répartition de l'actif et des dettes, particuliers et entreprises individuelles, Canada, 1990 et 2009 (en dollars constants de 2009)

	1990		2009	
	En billions $	%	En billions $	%
Actif total	3,37	100,0	7,13	100,0
Actifs financiers	1,78	52,8	3,95	55,5
Actifs non financiers	1,59	47,2	3,17	44,5
Immeubles résidentiels	0,75	22,2	1,44	20,2
Immeubles non résidentiels	0,03	1,0	0,03	0,4
Terrains	0,48	14,2	1,27	17,8
Autres actifs non financiers	0,33	9,8	0,43	6,1
Total du passif	0,59	100,0	1,41	100,0
Emprunts hypothécaires	0,38	63,5	0,88	62,4
Crédit à la consommation	0,14	23,2	0,40	28,4
Emprunts bancaires et autres	0,07	11,3	0,11	7,9
Autre passif	0,01	1,9	0,02	1,4
Valeur nette	2,78	-	5,72	-

La somme des chiffres peut ne pas correspondre aux totaux en raison de l'arrondissement. Les chiffres sont ceux du 1er trimestre de 1990 et du 3e trimestre de 2009.
Source : SCHL, adaptation des données de Statistique Canada (CANSIM)



Les données sur la valeur nette concernent les particuliers et les entreprises individuelles.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
Source : SCHL, adaptation des données de l'Association canadienne de l'immeuble (MLS®) et de Statistique Canada (CANSIM)

Figure 2 Valeur nette, Indice composé TSE 300 et prix MLS® moyen des logements, Canada, 1990 à 2009 (en dollars constants de 2009)

les deux épisodes coïncidant avec des baisses de la richesse des ménages (voir la figure 2).

La performance de l'économie a également influé sur la valeur des biens immobiliers. Après avoir terminé les années 1990 à un niveau inférieur à celui du début de la décennie, les prix réels (corrigés de l'inflation) des logements ont commencé à augmenter au début du nouveau millénaire (voir la figure 2).[6] L'amélioration de la conjoncture économique a favorisé tant la demande de logements que la construction résidentielle, et on a assisté à une remarquable avancée du taux de propriétaires-occupants, qui est passé de 63,6 %, en 1996, à 68,4 %, en 2006).[7] Pour les propriétaires-occupants, la hausse de la valeur des propriétés a amorti les effets négatifs de toute perte subie en raison de la faiblesse des marchés boursiers de 2001 à 2003. Avec l'arrivée de la récession, en 2008, les prix résidentiels ont chuté, mais la baisse n'a pas été aussi marquée que la chute des marchés boursiers, et les prix des logements ont remonté rapidement.

La valeur nette réelle des ménages a régressé de 4,3 % (ce qui représente un repli de 6,6 % par habitant) entre son point culminant, au troisième trimestre de 2007, et le troisième trimestre de 2009.[8] Au cours de cette période, la valeur réelle des immeubles résidentiels et des terrains a augmenté de 3,0 % et de 5,1 %, respectivement, même si elle a légèrement baissé avec l'arrivée de la récession, en 2008 (voir la figure 3).[9] L'augmentation de la valeur globale des logements et des terrains reflète la croissance continue du parc de logements résidentiels, ainsi que la remontée du prix des maisons dont il est question ci dessus.[10]

[6] Après avoir baissé durant les années 1990, le prix MLS® moyen de revente des logements a considérablement augmenté de 2000 à 2007. L'Indice des prix des logements neufs a aussi perdu du terrain dans les années 1990, pour remonter de 2000 à 2007. MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[7] Les taux d'accession à la propriété cités sont des estimations provenant du recensement.

[8] Aux deuxième et troisième trimestres de 2009, grâce au nouvel essor des marchés boursiers et du prix des habitations, la valeur nette réelle a regagné une partie du terrain cédé au cours des trimestres précédents.

[9] Entre le quatrième trimestre de 2008 et le troisième trimestre de 2009, la valeur réelle des immeubles résidentiels a baissé de 1,6 % et celle des terrains, de 0,8 %.

[10] Bien plus de 200 000 logements ont été construits annuellement en 2007 et 2008, ce qui s'approche des sommets atteints au cours des deux dernières décennies.

Évolution de la valeur nette des ménages au Canada, 1990 à 2009

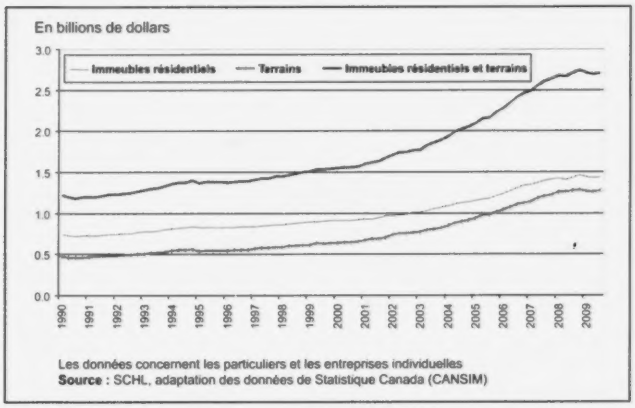


Figure 3 Valeur des immeubles résidentiels et des terrains, Canada, 1990 à 2009 (en dollars constants de 2009)

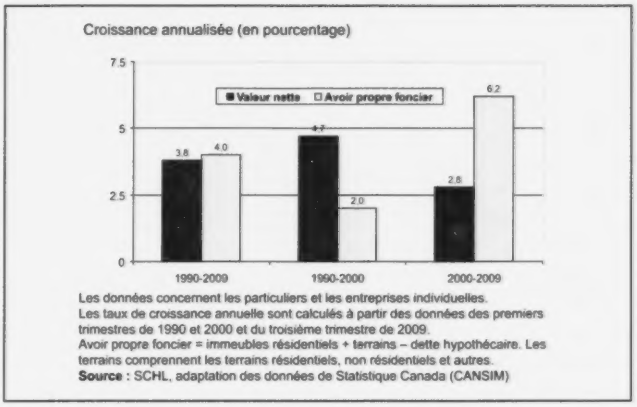


Figure 4 Croissance annuelle de la valeur nette et de l'avoir propre foncier, Canada, 1990 à 2009 (en dollars constants de 2009)

Contribution de l'immobilier à la valeur nette

Entravée par la récession et des épisodes de perturbation du marché financier, la croissance de la valeur nette a été plus lente dans l'ensemble de 2000 à 2009 que durant les années 1990 (voir la figure 4). Les valeurs des propriété[illegible] et les taux d'accession à la propriété augmentant considérablement au cours de la décennie écoulée, l'avoir propre foncier a suivi une voie très différente, augmentant bien plus lentement durant les années 1990 (2,0 % par an) que durant la décennie suivante (6,2 % par an).[11] En conséquence, sa progression ne représentait que 11 % de la hausse de la valeur nette durant les années 1990, contre 61 %, du premier trimestre de 2000 au troisième trimestre de 2009.[12]

Compte tenu de ces tendances de croissance divergentes, la proportion de l'avoir propre foncier dans la richesse des ménages a diminué dans les années 1990, puis elle a augmenté par la suite (voir la figure 5). Au troisième trimestre de 2009, l'avoir propre foncier représentait 32 % de la valeur nette des ménages, tandis que la valeur des immeubles résidentiels et des terrains constituait 38 % de leur actif total. Ces proportions sont toutes deux légèrement moindres qu'aux deux trimestres précédents, ce qui reflète une remontée partielle des marchés boursiers (voir la figure 2), mais elles sont proches des sommets atteints durant la période 1990 à 2009.

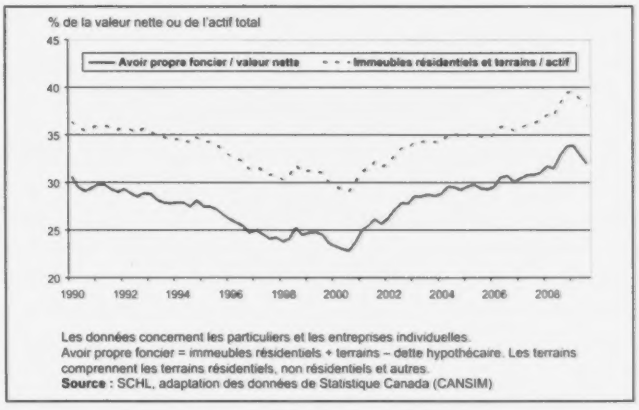


Figure 5 Contribution du logement à la valeur nette et à l'actif total, Canada, 1990-2009

[11] Comme nous l'avons expliqué dans l'Introduction (voir l'encadré), l'avoir propre foncier est égal à la valeur des immeubles résidentiels, plus la valeur des terrains, moins la dette hypothécaire. La composante « terrains » des comptes du bilan national englobe les actifs résidentiels, non résidentiels et autres. Le calcul de l'avoir propre foncier, soit les immeubles résidentiels, moins la dette hypothécaire, ou les immeubles résidentiels et non résidentiels, plus les terrains, moins la dette hypothécaire, ne change pas les conclusions de base du présent document sur l'accélération de la croissance de l'avoir propre foncier ces dernières années.

[12] La contribution de l'avoir propre foncier à la croissance de la valeur nette pourrait être exagérée par l'inclusion de la valeur de tous les terrains, pas seulement des immeubles résidentiels, dans la mesure de l'avoir propre foncier. Les données des comptes nationaux ont été comparées aux estimations faites dans *l'Enquête sur la sécurité financière* (ESF) de 1999 et 2005, afin de vérifier toute exagération éventuelle. L'ESF indique que l'avoir propre foncier compte pour 47 % de l'augmentation de la valeur nette de 1999 à 2005, ce qui est légèrement plus faible que les 51 % figurant dans les estimations des comptes nationaux pour la même période.

Évolution de la dette des ménages

La richesse des ménages individuellement peut croître parce que la valeur de leur actif augmente ou que celle de leurs dettes baisse. Les ménages acquièrent parfois des actifs grâce à l'emprunt, par exemple, en contractant un emprunt hypothécaire ou d'autres emprunts pour payer leur maison, des rénovations majeures ou des placements. Ils peuvent aussi emprunter de l'argent pour payer leurs dépenses de tous les jours.

Au cours des deux dernières décennies, la dette des ménages a augmenté plus rapidement que leur revenu disponible. Entre 1990 et 2009, le ratio des dettes par rapport au revenu disponible a augmenté de plus de la moitié (voir la figure 6). La dette hypothécaire a également augmenté par rapport au revenu disponible, le gros de l'augmentation ayant eu lieu pendant le boom du logement de la dernière décennie.

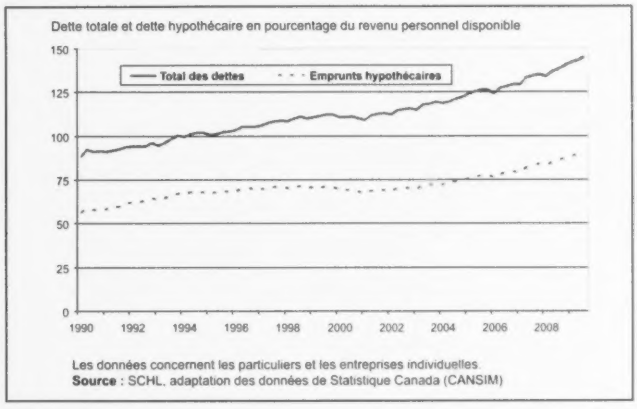


Figure 6 Dettes par rapport au revenu imposable, Canada, 1990-2009

Même si un grand nombre de ménages ont choisi d'acheter un logement ces dernières années, les emprunts hypothécaires ont compté pour un plus faible pourcentage de la dette totale des ménages en 2009 (62,4 %) que durant la majeure partie des années 1990, et ce pourcentage n'a que légèrement augmenté au cours de la décennie écoulée (voir la figure 7).

Le crédit à la consommation a augmenté plus rapidement que la dette hypothécaire et a représenté une part croissante du passif des ménages (voir le tableau 1). Le vieillissement de la population du Canada a aidé à freiner l'augmentation de la dette hypothécaire. Tandis que de nombreux ménages contractaient des emprunts hypothécaires pour acheter des logements, d'autres remboursaient en partie leur emprunt hypothécaire et le remboursaient même intégralement. En 2001, 71 % des membres de la génération du baby-boom qui possédaient un logement avaient un emprunt hypothécaire, ce pourcentage baissant à 66 % en 2006.[13]

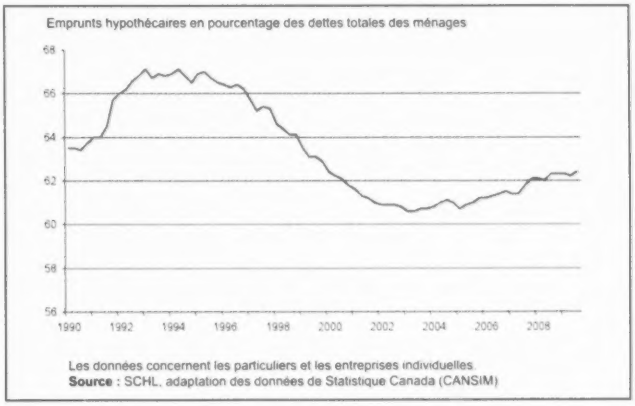


Figure 7 Proportion des emprunts hypothécaires dans la dette des ménages, Canada, 1990-2009

Frais de service de la dette

L'augmentation de l'emprunt par les ménages a été compensée par des frais d'intérêts réduits. Même si l'endettement des ménages a crû plus rapidement que le revenu disponible, la part de celui-ci requis pour payer l'intérêt sur ces dettes a baissé durant la période de 1990 à 2009 (voir la figure 8).[14] Il en a été de même pour la dette hypothécaire. La chute des taux d'intérêt a réduit les paiements mensuels que les ménages devaient faire, ce qui leur a permis d'augmenter les montants qu'ils empruntaient.

[13] Les données du recensement indiquent que 71 % des propriétaires-occupants âgés de 35 à 54 ans en 2001 (environ l'âge des membres de la génération du baby-boom à l'époque) avaient un emprunt hypothécaire. En 2006, 66 % des propriétaires-occupants âgés de 40 à 59 ans avaient un emprunt hypothécaire. L'âge dans ce contexte s'entend de celui du principal soutien de ménage, soit le membre du ménage qui fait les paiements majeurs de celui-ci. Même si une majorité des propriétaires-occupants membres de la génération du baby-boom avaient encore un emprunt hypothécaire en 2006, on peut s'attendre à ce que les ménages plus âgés, en moyenne, remboursent une plus grande partie de leur dette (principal d'emprunts) à chaque paiement hypothécaire que les ménages plus jeunes, car la partie représentant les intérêts dans les paiements mensuels amortis baisse au cours de la durée de l'emprunt hypothécaire. Le recensement ne recueille pas de données sur le montant de la dette hypothécaire en souffrance.

[14] Pour ce qui est des emprunts hypothécaires, du crédit à la consommation et des emprunts bancaires, les ratios du service de la dette montrent la partie du revenu disponible requise pour payer les intérêts, à l'exclusion du remboursement du principal. Voir Statistique Canada, *Revue trimestrielle des comptes économiques canadiens, premier trimestre de 2009* (Ottawa : Statistique Canada, 2009), pages 68 et 69.

Évolution de la valeur nette des ménages au Canada, 1990 à 2009

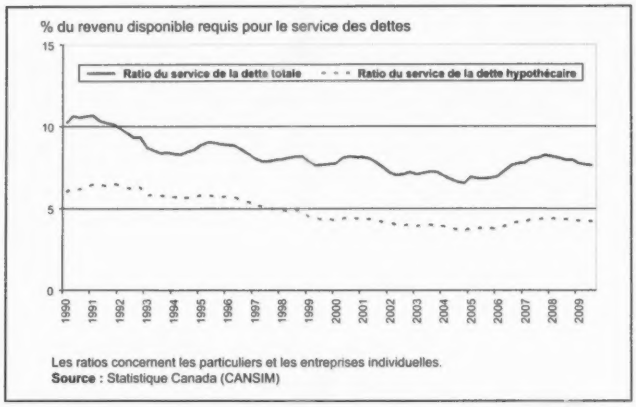


Figure 8 Ratios du service de la dette totale et de la dette hypothécaire, Canada, 1990-2009

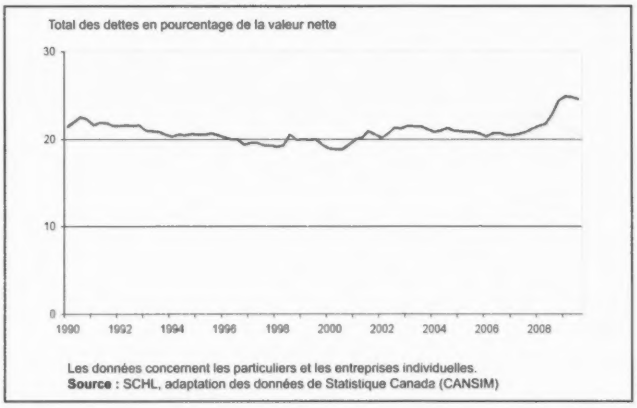


Figure 9 Dettes en pourcentage de la valeur nette, Canada, 1990-2009

Les ratios du service de la dette ont augmenté en 2006 et 2007. Par la suite, à l'approche de la récession, en 2008, ils ont chuté (bien que pas à leurs niveaux planchers antérieurs). Les frais d'intérêt ont baissé, de concert avec les efforts de la Banque du Canada pour stimuler l'économie.

Croissance de la dette par rapport à l'actif

L'augmentation de la dette des ménages de 1990 à 2009 s'est-elle accompagnée d'un accroissement équivalent de leur actif?

Pour la plupart de ces années, le ratio d'endettement des ménages par rapport à leur valeur nette était relativement stable (voir la figure 9). La stabilité du ratio indique que la croissance de l'actif a suivi l'augmentation des dettes pendant la majeure partie de la période. Jusqu'à la fin du troisième trimestre de 2007, lorsque la valeur nette a atteint un sommet, la croissance de la valeur réelle de l'actif des ménages (113,8 %) était supérieure à celle de l'augmentation des dettes (108,9 %) (voir la figure 10). L'augmentation des emprunts était compensée par des actifs, comme les logements, dont la valeur s'appréciait.

Du troisième trimestre de 2007 au troisième trimestre de 2009, les dettes ont continué de croître, mais la valeur réelle de l'actif a baissé. La valeur des actifs financiers a chuté, en

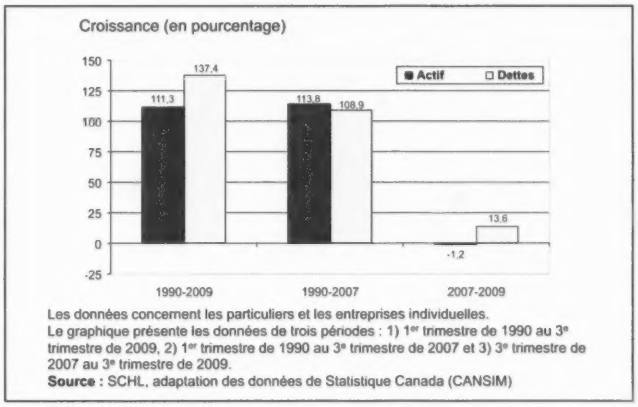


Figure 10 Croissance réelle de l'actif et des dettes, par période, Canada, 1990-2009

particulier en 2008, lorsque les marchés boursiers se sont effondrés.[15] Le ratio d'endettement par rapport à la valeur nette, qui a augmenté légèrement en 2007, a fait un bond en 2008. Par la suite, les marchés boursiers sont repartis à la hausse aux deuxième et troisième trimestres de 2009 (voir la figure 2), et la valeur des actifs financiers a recouvré une partie du terrain cédé dans les trimestres précédents. L'augmentation continue de la valeur de l'actif aiderait à ramener le ratio de la dette par rapport à la valeur nette aux niveaux existants pendant la majeure partie des deux dernières décennies.

[15] Comme il en a été question précédemment, la valeur réelle des immeubles résidentiels et des terrains a augmenté durant cette période.

Valeur nette des propriétaires-occupants et des locataires

Compte tenu de la vigueur de l'augmentation des taux d'accession à la propriété depuis le milieu des années 1990, le nombre de ménages en bonne position pour tirer profit financièrement de l'augmentation du prix des logements a considérablement augmenté.[16] Comme nous l'avons fait remarquer précédemment, l'avoir propre foncier a crû plus rapidement que d'autres sources de richesse durant la présente décennie. Ce développement laisse supposer que la richesse des propriétaires-occupants et des locataires a peut-être évolué différemment. Les données des comptes nationaux ne fournissent pas les détails nécessaires pour étudier cette possibilité.[17] En conséquence, l'examen de la répartition de la richesse qui suit se fonde sur les deux dernières enquêtes sur la valeur nette des ménages au Canada (*l'Enquête sur la sécurité financière* de 1999 et de 2005).

Entre 1999 et 2005, la valeur nette réelle d'un ménage médian (ou type) a augmenté de 21,5 %, pour atteindre 166 000 $ (voir le tableau 2). La valeur nette médiane des propriétaires-occupants s'est accrue de 27,4 % après inflation, ce qui contraste de manière marquée avec la baisse de 5,1 % enregistrée par le locataire médian. En conséquence, en 2005, un propriétaire-occupant type était 24 fois plus riche qu'un locataire type, alors qu'en 1999, il était 18 fois plus fortuné que lui.[18] L'écart entre la richesse des propriétaires et celle des locataires s'est creusé pendant au moins deux décennies.[19]

Un certain degré d'inégalité dans la répartition de la richesse est inévitable, compte tenu de la forte corrélation entre la valeur nette et l'âge. Les ménages plus âgés ont eu plus de temps que les ménages plus jeunes pour acquérir des actifs, payer leurs dettes et tirer profit de l'appréciation de la valeur de leur actif. En moyenne, les propriétaires-occupants sont plus âgés que les locataires et ceux qui n'ont pas d'emprunt hypothécaire sont en moyenne plus âgés que ceux qui en ont un. Les écarts dans la valeur nette selon le mode d'occupation reflètent cette réalité. Les gens accumulent généralement de la richesse durant leur vie active et puisent dans leurs économies pendant la retraite. En conséquence, la valeur nette des ménages dont le soutien de ménage avait entre 45 et 64 ans a atteint un sommet en 2005 (voir le tableau 3).[20]

Tableau 2 Valeur nette médiane et moyenne des ménages selon le mode d'occupation, Canada, 1999 et 2005 (en dollars constants de 2005)

	1999	2005	Augmentation (%)
Valeur nette médiane			
Tous les ménages	136 000	166 000	21,5
Propriétaires-occupants	257 000	327 000	27,4
Propriétaires-occupants avec emprunt hypothécaire	169 000	219 000	29,4
Propriétaires-occupants sans emprunt hypothécaire	402 000	525 000	30,5
Locataires	14 000	14 000	-5,1
Valeur nette moyenne			
Tous les ménages	296 000	383 000	29,5
Propriétaires-occupants	430 000	552 000	28,2
Propriétaires-occupants avec emprunt hypothécaire	284 000	378 000	33,1
Propriétaires-occupants sans emprunt hypothécaire	599 000	764 000	27,5
Locataires	71 000	69 000	-1,6

Les montants sont arrondis au millier de dollars près.
Source : SCHL, adaptation des données de Statistique Canada *(Enquête sur la sécurité financière)*

[16] D'après les données du recensement, le nombre de ménages propriétaires-occupants au Canada a augmenté de 6,9 millions en 1996 à 8,5 millions en 2006.

[17] Pour obtenir de plus amples renseignements, voir l'encadré dans l'Introduction.

[18] Les ratios et les taux de croissance, cités ici et plus loin dans le document, ont été calculés en utilisant les estimations non arrondies de la valeur nette des ménages propriétaires et locataires, et non les estimations arrondies figurant dans le tableau 2.

[19] Entre 1984 et 1999, la richesse médiane des propriétaires-occupants a augmenté, mais pas celle des locataires. La même tendance générale a été observée pour la période de 1999 à 2005. Les estimations de la valeur nette pour les périodes de 1984 à 1999 et de 1999 à 2005 ne sont pas strictement comparables, car celles de la seconde période comprennent la valeur des régimes de pension d'employeur, alors qu'il n'en est pas de même pour celles de la première. Contrairement à *l'Enquête sur la sécurité financière*, *l'Enquête sur les actifs et les dettes* de 1984 n'a pas calculé la valeur des régimes de pension d'employeur.

[20] L'échantillon de *l'Enquête sur la sécurité financière* de 2005 était trop petit pour permettre de faire simultanément une estimation fiable de la valeur nette selon le mode d'occupation et le groupe d'âge.

Tableau 3 Valeur nette selon l'âge du soutien de ménage[1], Canada, 1999 et 2005 (en dollars constants de 2005)

	1999	2005	Augmentation (%)
Valeur nette médiane			
Tous les ménages	136 000	166 000	21,5
15 à 29 ans	15 000	17 000	15,1
30 à 44 ans	98 000	110 000	12,0
45 à 64 ans	253 000	310 000	22,5
65 ans et plus	245 000	309 000	26,2
Valeur nette moyenne			
Tous les ménages	296 000	383 000	29,5
15 à 29 ans	72 000	70 000	-2,1
30 à 44 ans	202 000	260 000	29,0
45 à 64 ans	440 000	551 000	25,2
65 ans et plus	382 000	491 000	28,5

[1] Dans *l'Enquête sur la sécurité économique*, le soutien de ménage est généralement le membre du ménage qui a le revenu le plus élevé.
Les montants sont arrondis au millier de dollars près.
Source : SCHL, adaptation des données de Statistique Canada *(Enquête sur la sécurité financière)*

Tableau 4 Revenu médian des ménages selon l'âge du soutien de ménage, Canada, 2005

	Revenu médian des ménages avant impôts ($)		Revenu médian des ménages après impôts ($)	
	Propriétaires-occupants	Locataires	Propriétaires-occupants	Locataires
Tous les ménages	67 000	31 000	57 000	29 000
15 à 24 ans	46 000	24 000	41 000	23 000
25 à 34 ans	70 000	37 000	59 000	33 000
35 à 44 ans	78 000	37 000	65 000	33 000
45 à 54 ans	83 000	36 000	70 000	32 000
55 à 64 ans	68 000	30 000	57 000	27 000
65 ans et plus	42 000	23 000	38 000	22 000

Les montants sont arrondis au millier de dollars près.
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

L'âge n'est pas le seul facteur sous-tendant les écarts dans la richesse. En 2005, la valeur nette médiane et moyenne variait considérablement d'un groupe d'âge à l'autre, ce qui indique que la richesse était loin d'être également répartie entre les membres d'un même groupe d'âge.[21] La valeur nette moyenne des ménages canadiens a augmenté plus rapidement que la médiane de 1999 à 2005 (29,5 % contre 21,5 %), ce qui laisse supposer que les inégalités dans la répartition de la valeur nette se sont accrues durant cette période.[22]

Les écarts dans le revenu de la vie entière sont probablement le principal facteur expliquant les écarts dans la richesse, notamment l'écart important entre la valeur nette d'un propriétaire-occupant type (médian) (327 000 $) et celle d'un locataire type (14 000 $). En 2005, le revenu médian des ménages propriétaires-occupants était près du double (plus du double, dans certains cas) de celui des locataires d'âge comparable (voir le tableau 4). Cette tendance laisse supposer que, collectivement, les propriétaires-occupants ont un revenu plus élevé que les locataires durant toute leur vie. Un tel revenu de la vie entière (ou permanent) sert à augmenter la valeur nette, grâce à l'acquisition d'actifs, y compris des logements et d'autres biens immobiliers.

Les moyennes et les médianes disent parfois des choses différentes. Par exemple, si un petit nombre de membres d'un groupe ont des valeurs très élevées et croissantes, les moyennes peuvent augmenter, même si les médianes ou d'autres mesures visant à décrire les valeurs du milieu (dites types) baissent. Cela n'a pas été le cas pour la richesse des locataires de 1999 à 2005. La valeur nette moyenne des ménages locataires a baissé d'environ 2 %, alors que la médiane a chuté de quelque 5 % (voir le tableau 2). L'uniformité de l'orientation de l'évolution de la moyenne et de la médiane est une indication que la valeur nette des locataires à la plupart des points de la répartition, des très riches aux très pauvres, tendait à être plus faible en 2005 qu'en 1999. De nombreux ménages qui en avaient les moyens ont acheté un logement durant cette période, les moins riches continuant d'être locataires.

[21] Contrairement à la médiane, la moyenne d'une répartition est influencée par les valeurs extrêmes, en l'occurrence, les ménages ayant une valeur nette très élevée.

[22] L'écart dans la croissance de la médiane et celle de la moyenne était plus marqué de 1984 à 1999, lorsque l'augmentation de la valeur nette moyenne était plus du triple de celle du taux de la médiane, en comparaison avec la période de 1999 à 2005. Comme nous l'avons fait remarquer ci-dessus, les estimations de la valeur nette pour les périodes de 1984 à 1999 et de 1999 à 2005 ne sont pas strictement comparables, car celles de la seconde période comprennent la valeur des régimes de pension d'employeur, alors qu'il n'en est pas de même pour celles de la première.

RÉSUMÉ

De 1990 à 2009, la valeur nette collective des ménages canadiens a doublé, ce qui s'est traduit par un gain par personne d'environ deux tiers. La richesse a augmenté plus rapidement pendant les années 1990 que durant la présente décennie, qui a été marquée par un replis des marchés boursiers et une récession. L'avoir propre foncier a suivi une tendance opposée, augmentant plus rapidement lorsque les marchés du logement étaient vigoureux, ces dernières années, que pendant les années 1990. En conséquence, la part de la valeur nette que représente l'avoir propre foncier a considérablement augmenté depuis le plancher atteint en 2000, la croissance de l'avoir propre foncier comptant pour plus de la moitié de l'accroissement de la valeur nette des ménages depuis 2000.

Au cours des deux dernières décennies, la dette des ménages a crû plus rapidement que leur revenu disponible. Cependant, le pourcentage du revenu requis pour assurer le service de cette dette, y compris la dette hypothécaire, a baissé de 1990 à 2009, en raison de la baisse des taux d'intérêt. Pendant la majeure partie de cette période, le ratio de la dette des ménages par rapport à leur valeur nette a été relativement stable. L'augmentation de la dette a été compensée par une hausse équivalente de l'actif. Toutefois, durant les trimestres précédant la récession de 2008 et durant celle-ci proprement dit, le ratio de la dette par rapport à la valeur nette a augmenté.

La richesse des propriétaires-occupants a augmenté ces dernières années, tandis que celle des ménages locataires a baissé. L'écart entre la richesse des premiers et celle des seconds se creuse depuis au moins deux décennies. Durant la dernière décennie, l'accession à la propriété d'un grand nombre de ménages a peut-être contribué à la baisse de la valeur nette des locataires, car les ménages qui avaient les moyens d'acheter un logement étaient vraisemblablement plus riches que ceux qui ont continué d'en louer un.

REMERCIEMENTS

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le Recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit aux utilisateurs de reproduire et de rediffuser les données, telles quelles ou modifiées, à des fins commerciales sans le consentement exprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut obtenir de plus amples renseignements sur les données de Statistique Canada en s'adressant à ses bureaux régionaux, en se rendant sur son site Web, à http://www.statcan.ca ou en appelant le 1-800-263-1136.

Auteur : Roger Lewis, Groupe des politiques et de la recherche visant les besoins en logement, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation,*** le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2010, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 01-11-10

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

67123